

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia, sebagai negara hukum berdasarkan Pasal 1 ayat 3 UUD 1945, menjamin kepastian hukum bagi warganya. Negara ini mengangkat Notaris untuk melayani hukum dan menciptakan kepastian hukum melalui alat bukti tertulis autentik. Oleh karena itu, Notaris memiliki peran penting dalam mewujudkan kepastian hukum di Indonesia. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai seluruh perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki para pihak untuk dinyatakan dalam akta autentik. Notaris juga menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, selama pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain berdasarkan undang-undang. Menurut Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat”. Akta autentik yang dapat dibuat oleh Notaris dapat berupa perjanjian, penetapan, perbuatan hukum, ataupun peristiwa hukum. Dengan demikian, Notaris memiliki peran penting dalam menciptakan kepastian hukum melalui pembuatan akta-akta autentik.

Dalam *Black Laws Dictionary*, autentik dan akta autentik dalam *Black Laws Dictionary* merujuk pada sesuatu yang asli, nyata, dan dapat dipercaya. *Authentic Act* adalah tindakan yang dilaksanakan di hadapan Notaris atau pejabat

publik yang berwenang, disaksikan oleh segel publik, atau disertifikasi sebagai salinan dari register publik. Istilah Notaris berasal dari kata-kata dalam bahasa Latin yaitu "*nota*" dan "*littera*" yang memiliki arti tanda atau huruf yang menyatakan suatu hal tertentu. Jadi, Notaris merupakan orang yang bertugas membuat catatan atau tulisan mengenai suatu hal sebagai pembuktian. Jabatan Notaris dimaksudkan untuk memfasilitasi hubungan hukum perdata antara subjek hukum. Dalam bahasa Inggris, Notaris disebut *Notary*, sementara dalam bahasa Belanda disebut *Van Notaris*. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya.

Notaris, sebagai pejabat umum, melayani kebutuhan masyarakat akan bukti autentik untuk kepastian hukum. Notaris mencatat hubungan hukum dalam akta autentik, alat bukti tertulis terkuat yang menghindari sengketa dan memberikan kepastian hukum. Pengertian "pejabat" menurut pengertian bahasa adalah pegawai pemerintah yang memegang jabatan (unsur pimpinan) . Dalam bahasa Belanda istilah "pejabat" disalin antara lain menjadi "*ambtdrager*", yang diartikan sebagai orang yang diangkat dalam dinas pemerintah (negara, propinsi, kotapraja, dan sebagainya). E. Utrech mengungkapkan bahwa jabatan adalah sebagai pendukung hak dan kewajiban, sebagai subjek hukum (*persoon*) berwenang melakukan perbuatan hukum (*rechtsdelingen*), baik menurut hukum publik maupun hukum privat. Ditambahkan bahwa jabatan dapat menjadi pihak dalam suatu perselisihan hukum (*process party*), baik diluar maupun pada pengadilan perdata dan administrasi. Agar wewenang dapat dijalankan, maka jabatan sebagai personifikasi hak dan kewajiban, memerlukan suatu perwakilan,

yang disebut pejabat yaitu manusia atau badan, dengan kata lain disebut pemangku jabatan. Dengan perantara pejabat maka jabatan dapat melaksanakan kewajibannya. Logemann menempatkan jabatan dari aspek negara sebagai organisasi otoritas yang mempunyai fungsi yang saling berhubungan dalam suatu totalitas lingkungan kerja tertentu, sehingga negara disebut sebagai suatu perikatan fungsi-fungsi. Negara sebagai organisasi jabatan yang melahirkan. Masih menurut Logemann, “Jabatan adalah lembaga dengan tugas dan wewenang tertentu, dibentuk untuk waktu lama. Ini adalah lingkungan kerja tertentu dengan fungsi-fungsi tertentu yang bersifat berkesinambungan dan diadakan untuk kepentingan umum.” Sedangkan menurut Bagir Manan:

Jabatan merupakan lingkungan kerja tetap yang berisi fungsi-fungsi tertentu yang secara keseluruhan akan mencerminkan tujuan dan tata kerja suatu organisasi. Kumpulan atau keseluruhan jabatan inilah yang mewujudkan suatu organisasi. Dengan perkataan lain organisasi merupakan kumpulan jabatan atau lingkungan kerja tetap dengan berbagai fungsi. Keseluruhan fungsi dari semua jabatan tersebutlah yang mencerminkan tujuan organisasi. Notaris, jabatan yang lahir dari profesi terpelajar, berwenang membuat akta autentik dan menjadi rujukan kepastian hukum sejak abad kegelapan. Jabatan ini prestisius dan mulia, mewakili badan hukum dan memegang hak serta kewajiban.

Jabatan Notaris adalah jabatan umum atau publik, karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Notaris menjalankan tugas negara, dan akta yang dibuat, yaitu minuta (asli akta) adalah merupakan dokumen negara. Pejabat umum adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum

(pemerintah) dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, karena itu Notaris ikut juga melaksanakan kewibawaan pemerintah.

Meskipun Notaris adalah pejabat umum atau publik yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, namun Notaris bukan pegawai pemerintah atau negeri yang memperoleh gaji dari pemerintah. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian itu sudah tidak berlaku terhadap Notaris.

Notaris adalah pejabat umum atau publik yang juga melaksanakan kewibawaan pemerintah di bidang hukum tapi tidak memperoleh gaji dari pemerintah. Namun Notaris bukanlah juga pejabat Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut TUN), sehingga Notaris tidak bisa dikenakan Tindak Pidana Korupsi, sesuai Pasal 11 huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (selanjutnya disebut UU KPK).

Pasal 1868 BW memberikan penegasan kepada Notaris sebagai pejabat umum. Dalam pasal 1868 BW tersebut menyatakan bahwa, "Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat." Notaris berperan penting dalam perbankan dengan membuat akta autentik, membantu bank memastikan tidak ada kesalahan dalam mengikat jaminan debitur. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, termasuk hakim dalam penyelesaian sengketa. Selain itu, Notaris juga berperan dalam pelaksanaan

Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) sebagai aset yang diambil alih bank sebagai salah satu penyelesaian kredit macet. Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menyatakan bahwa “...agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.” Dapat disimpulkan dari Pasal tersebut bahwa demi sehatnya kualitas aset perbankan maka agunan yang dibeli wajib segera dicairkan agar tidak menimbulkan kerugian yang signifikan terhadap kesehatan bank. Proses AYDA tentunya membutuhkan Notaris sebagai rekanan bank karena tanpa Notaris, bank tidak mempunyai bukti legalitas yang kuat dalam pembuatan perjanjian dan/atau pelaksanaan eksekusi agunannya.

Notaris berperan penting dalam AYDA dengan membuat akta autentik sebagai dasar peralihan hak kepemilikan jaminan. Notaris menjamin kepastian tanggal pembuatan akta dan bertanggung jawab menyimpannya. Hambatan dalam pencairan AYDA sering terjadi, biasanya karena penurunan nilai agunan. Notaris, sebagai mitra bank, menciptakan kepastian hukum melalui pembuatan akta yang cermat, meminimalisir potensi celah hukum.

Kredit macet merupakan masalah laten dalam industri perbankan yang dapat mengancam stabilitas sistem keuangan. Tingginya angka *Non-Performing Loan* (NPL) dapat menyebabkan kerugian finansial bagi bank, menghambat pertumbuhan ekonomi, dan bahkan memicu krisis keuangan. Kredit macet, atau yang dikenal sebagai *Non-Performing Loan* (NPL), adalah suatu fenomena dalam industri perbankan di mana debitur gagal memenuhi kewajibannya untuk membayar pinjaman atau bunga yang telah jatuh tempo. Masalah ini tidak hanya

menjadi tantangan bagi bank dalam mengelola risiko kredit tetapi juga dapat mengancam stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan. Dengan meningkatnya angka NPL, bank menghadapi potensi kerugian finansial yang signifikan, yang pada gilirannya dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan memicu krisis keuangan.

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki peran vital dalam perekonomian dengan menyalurkan kredit kepada sektor riil untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Namun, ketika kredit yang disalurkan tidak kembali sesuai dengan yang diharapkan, maka akan terjadi penumpukan NPL. Penumpukan NPL ini dapat menyebabkan bank mengalami kesulitan likuiditas karena aliran kas yang seharusnya diterima dari pembayaran pinjaman terganggu. Akibatnya, bank perlu menyediakan cadangan kerugian yang lebih besar untuk menutupi NPL, yang pada akhirnya akan mengurangi keuntungan bank dan kemampuan bank untuk memberikan kredit baru.<sup>1</sup>

Penelitian menunjukkan bahwa tingginya angka NPL memiliki korelasi negatif dengan pertumbuhan ekonomi. Bank yang menghadapi masalah NPL yang tinggi cenderung lebih konservatif dalam memberikan kredit baru, yang pada gilirannya dapat menghambat investasi dan konsumsi domestik.<sup>2</sup> Hal ini berdampak langsung pada lambatnya pertumbuhan ekonomi karena sektor riil tidak mendapatkan dana yang cukup untuk ekspansi dan pengembangan. Selain itu, NPL yang tinggi juga dapat memicu ketidakstabilan pada sistem keuangan

---

<sup>1</sup> Bank Indonesia, "Implementasi Pengambilalihan Agunan Debitur dalam Penyelesaian Kredit Macet," *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 2021, hal. 28-33.

<sup>2</sup> Bank Indonesia, "Pengaruh Kredit Bermasalah Terhadap Stabilitas Sistem Perbankan," *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 2020, hal. 45-50.

secara keseluruhan. Ketika banyak bank mengalami masalah kredit macet, risiko sistemik meningkat karena potensi gagal bayar secara simultan dapat mengganggu kepercayaan publik terhadap sistem perbankan.<sup>3</sup>

Krisis keuangan yang dipicu oleh tingginya angka NPL telah terjadi di berbagai negara dan menunjukkan betapa seriusnya dampak masalah ini. Sebagai contoh, krisis keuangan Asia pada akhir 1990-an sebagian besar dipicu oleh tingginya angka NPL di beberapa negara, termasuk Indonesia. Saat itu, banyak bank di Indonesia mengalami kesulitan likuiditas karena tingginya angka kredit macet, yang mengakibatkan kebangkrutan bank dan krisis keuangan yang meluas.<sup>4</sup> Contoh lain adalah krisis keuangan global tahun 2008 yang dipicu oleh kredit subprime mortgage di Amerika Serikat. Kredit subprime yang macet menyebabkan banyak institusi keuangan besar di AS mengalami kerugian besar, yang pada akhirnya memicu krisis keuangan global.<sup>5</sup>

Untuk mengatasi masalah NPL, berbagai upaya telah dilakukan oleh otoritas perbankan dan pemerintah. Salah satu langkah yang diambil adalah dengan memperketat pengawasan dan regulasi terhadap pemberian kredit oleh bank. Bank diharuskan untuk menerapkan manajemen risiko kredit yang lebih ketat dan melakukan penilaian yang lebih mendalam terhadap kemampuan bayar debitur sebelum memberikan pinjaman.<sup>6</sup> Selain itu, bank juga diharuskan untuk

---

<sup>3</sup> Basel Committee on Banking Supervision, *Guidelines on Credit Risk Management* (BCBS Publication, 2021), hal. 54-60.

<sup>4</sup> Budi Santoso, "Kerjasama antara Notaris dan Pemerintah dalam Meningkatkan Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Administrasi*, Vol. 3, No. 1, 2017, hal. 5-10.

<sup>5</sup> Deloitte, "Third-Party Partnerships in Credit Risk Management," *Deloitte Insights*, 2020, hal. 19-24.

<sup>6</sup> European Union Agency for Fundamental Rights, "Challenges to the Rule of Law in the EU," *EU Report*, 2021, hal. 30.

membentuk cadangan kerugian yang cukup untuk menutupi potensi kerugian akibat NPL.

Di samping itu, restrukturisasi kredit juga menjadi salah satu solusi yang diterapkan untuk mengurangi angka NPL. Restrukturisasi kredit dilakukan dengan memberikan keringanan kepada debitur yang mengalami kesulitan membayar pinjaman, seperti penjadwalan ulang pembayaran atau pengurangan bunga. Langkah ini bertujuan untuk membantu debitur agar tetap dapat memenuhi kewajibannya dan mengurangi jumlah kredit macet.<sup>7</sup>

Pemerintah juga memiliki peran penting dalam mengatasi masalah NPL. Kebijakan ekonomi yang mendukung stabilitas makroekonomi, seperti pengendalian inflasi dan stabilitas nilai tukar, dapat membantu mengurangi risiko kredit macet. Selain itu, pemerintah juga dapat memberikan insentif kepada sektor perbankan untuk meningkatkan kualitas kredit yang disalurkan dan mendukung program restrukturisasi kredit.<sup>8</sup>

Meskipun berbagai upaya telah dilakukan untuk mengatasi masalah NPL, tantangan tetap ada. Faktor-faktor eksternal seperti kondisi ekonomi global dan perubahan kebijakan pemerintah dapat mempengaruhi kualitas kredit yang disalurkan oleh bank. Oleh karena itu, diperlukan koordinasi yang lebih baik antara otoritas perbankan, pemerintah, dan sektor swasta untuk memastikan bahwa sistem perbankan tetap stabil dan mampu mendukung pertumbuhan ekonomi secara berkelanjutan.

---

<sup>7</sup> Financial Literacy Agency, "Enhancing Financial Literacy to Reduce NPL," *FLA Report*, 2019, hal. 35.

<sup>8</sup> Financial Literacy Agency, "Pentingnya Edukasi Keuangan dalam Mengurangi NPL," *FLA Report*, 2019, hal. 25-30.



Dalam menghadapi masalah NPL, penting bagi bank untuk terus meningkatkan kemampuan manajemen risiko kreditnya. Hal ini meliputi peningkatan kemampuan dalam menganalisis risiko kredit, pengembangan sistem pemantauan kredit yang lebih efektif, dan penerapan teknologi informasi untuk mendukung manajemen risiko kredit.<sup>9</sup> Dengan demikian, bank dapat lebih proaktif dalam mengidentifikasi dan mengelola risiko kredit sebelum menjadi masalah yang lebih besar.

Selain itu, edukasi kepada masyarakat juga perlu ditingkatkan agar mereka lebih memahami pentingnya manajemen keuangan yang baik dan tanggung jawab dalam mengambil kredit. Masyarakat yang lebih melek finansial akan lebih bijak dalam mengelola utang dan memiliki kemampuan yang lebih baik untuk memenuhi kewajiban kreditnya, sehingga dapat membantu mengurangi angka NPL.<sup>10</sup>

Kesimpulannya, kredit macet merupakan masalah yang kompleks dan memerlukan pendekatan yang komprehensif untuk mengatasinya. Tingginya angka NPL tidak hanya berdampak pada kerugian finansial bagi bank tetapi juga dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan memicu krisis keuangan. Oleh karena itu, upaya yang terkoordinasi antara otoritas perbankan, pemerintah, dan sektor swasta sangat diperlukan untuk mengelola risiko kredit dan menjaga stabilitas sistem keuangan. Dengan manajemen risiko kredit yang lebih baik, pengawasan yang ketat, dan edukasi kepada masyarakat, diharapkan angka NPL

---

<sup>9</sup> Financial Stability Board, "Ethical Considerations in Credit Risk Management," *FSB Report*, 2021, hal. 33-38.

<sup>10</sup> Financial Stability Board, "Systemic Risk and the Role of NPLs in Financial Crises," *FSB Report*, 2021, hal. 22-27.

dapat dikurangi dan sistem perbankan dapat lebih stabil dalam mendukung pertumbuhan ekonomi.

Dalam upaya mengatasi kredit macet, bank memiliki berbagai instrumen hukum yang dapat digunakan, salah satunya adalah pengambilalihan agunan debitur (AYDA) berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT").<sup>11</sup> Kredit macet atau *Non-Performing Loan* (NPL) adalah salah satu tantangan terbesar yang dihadapi oleh industri perbankan di seluruh dunia. Ketika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran mereka, bank menghadapi risiko likuiditas dan solvabilitas yang serius. Oleh karena itu, bank perlu memiliki berbagai instrumen hukum yang efektif untuk menangani kredit macet. Salah satu instrumen tersebut adalah pengambilalihan agunan debitur atau yang dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Instrumen ini diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT") yang memberikan dasar hukum bagi bank untuk mengambil alih agunan debitur sebagai upaya penyelesaian kredit macet.

Pengambilalihan agunan debitur merupakan salah satu langkah yang dapat diambil oleh bank untuk mengurangi risiko kerugian akibat kredit macet. Dalam konteks UUHT, hak tanggungan adalah hak jaminan yang memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk memperoleh

---

<sup>11</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

pelunasan piutangnya. Ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya, bank sebagai kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi hak tanggungan tersebut, salah satunya melalui pengambilalihan agunan debitur.<sup>12</sup> Proses ini memungkinkan bank untuk mengambil alih dan kemudian menjual agunan tersebut guna menutupi kewajiban debitur yang macet.

Proses pengambilalihan agunan debitur berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan bank kekuatan hukum yang signifikan. Pasal ini menyatakan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri apabila debitur cidera janji.<sup>13</sup> Dengan demikian, bank tidak memerlukan persetujuan dari pengadilan untuk mengeksekusi hak tanggungan, yang mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian kredit macet. Proses ini dikenal sebagai eksekusi parate, yang memberikan efisiensi tinggi dalam penyelesaian sengketa kredit macet.<sup>14</sup>

Namun, meskipun prosedur hukum ini tampak sederhana, dalam praktiknya terdapat berbagai tantangan yang dihadapi oleh bank dalam proses pengambilalihan agunan debitur. Salah satu tantangan terbesar adalah resistensi dari debitur. Banyak debitur yang menolak untuk menyerahkan agunan mereka secara sukarela, yang sering kali menyebabkan proses hukum yang panjang dan berlarut-larut. Debitur dapat mengajukan berbagai upaya hukum untuk menunda atau mencegah eksekusi agunan, termasuk mengajukan keberatan atau gugatan ke

---

<sup>12</sup> Bank Indonesia, "Implementasi Pengambilalihan Agunan Debitur dalam Penyelesaian Kredit Macet," *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 2021, hal. 28-33.

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6

<sup>14</sup> Otoritas Jasa Keuangan, "Parate Eksekusi dalam Praktik Perbankan di Indonesia," *OJK Bulletin*, 2022, hal. 18-23.

pengadilan.<sup>15</sup> Oleh karena itu, meskipun Pasal 6 UUHT memberikan dasar hukum yang kuat, bank tetap perlu siap menghadapi berbagai dinamika dan kompleksitas dalam proses eksekusi.

Selain itu, bank juga perlu mempertimbangkan nilai ekonomis dari agunan yang diambil alih. Dalam beberapa kasus, nilai pasar agunan mungkin tidak mencukupi untuk menutupi seluruh kewajiban debitur. Hal ini dapat terjadi karena berbagai alasan, termasuk penurunan nilai pasar properti atau kondisi ekonomi yang tidak stabil.<sup>16</sup> Oleh karena itu, bank harus melakukan penilaian yang cermat terhadap nilai agunan sebelum mengambil keputusan untuk mengeksekusi hak tanggungan.

Selain aspek hukum dan ekonomis, bank juga harus mempertimbangkan aspek sosial dan reputasional dalam proses pengambilalihan agunan debitur. Proses eksekusi yang tidak hati-hati dapat menimbulkan citra negatif bagi bank di mata masyarakat. Oleh karena itu, bank perlu menjalankan proses ini dengan penuh kehati-hatian dan transparansi, serta mematuhi prinsip-prinsip etika dalam beroperasi.<sup>17</sup> Bank juga dapat menjalin komunikasi yang baik dengan debitur untuk mencari solusi yang saling menguntungkan sebelum mengambil langkah eksekusi.

Sebagai tambahan, untuk mengoptimalkan penggunaan instrumen AYDA, bank dapat memanfaatkan berbagai teknologi dan sistem informasi yang tersedia.

---

<sup>15</sup> International Financial Law Review, "Challenges in the Enforcement of Security Interests in Indonesia," *IFLR Report*, 2020, hal. 5-10.

<sup>16</sup> World Bank, "Property Valuation and Its Impact on Credit Recovery," *World Bank Report*, 2019, hal. 11-16.

<sup>17</sup> Financial Stability Board, "Ethical Considerations in Credit Risk Management," *FSB Report*, 2021, hal. 33-38.

Misalnya, sistem informasi geografis (GIS) dapat digunakan untuk memantau dan menganalisis nilai pasar properti secara real-time, sehingga membantu bank dalam mengambil keputusan yang lebih tepat.<sup>18</sup> Selain itu, penggunaan teknologi blockchain dapat meningkatkan transparansi dan keamanan dalam proses transaksi dan pencatatan hak tanggungan, yang pada gilirannya dapat mengurangi risiko fraud dan sengketa hukum.<sup>19</sup>

Bank juga dapat bekerja sama dengan pihak ketiga, seperti perusahaan penilai independen dan perusahaan manajemen properti, untuk membantu dalam proses pengambilalihan dan pengelolaan agunan. Kerja sama ini dapat memberikan bank akses ke keahlian dan sumber daya yang lebih luas, sehingga proses eksekusi dapat dilakukan dengan lebih efisien dan efektif.<sup>20</sup> Dalam beberapa kasus, bank bahkan dapat mempertimbangkan untuk melakukan *joint venture* atau kemitraan strategis dengan perusahaan pengembang properti untuk mengoptimalkan nilai agunan yang diambil alih.

Selain itu, regulasi dan kebijakan pemerintah juga memainkan peran penting dalam mendukung upaya bank dalam mengatasi kredit macet melalui pengambilalihan agunan debitur. Pemerintah dapat memberikan insentif fiskal dan pajak bagi bank yang berhasil mengurangi angka NPL melalui proses AYDA. Selain itu, pemerintah juga dapat memperkuat kerangka hukum dan peraturan yang mendukung eksekusi hak tanggungan, serta memastikan adanya

---

<sup>18</sup> Geospatial World, "The Role of GIS in Financial Services," *Geospatial World*, 2020, hal. 45-50.

<sup>19</sup> Harvard Business Review, "Blockchain Technology in Banking," *HBR Article*, 2021, hal. 8-12.

<sup>20</sup> Deloitte, "Third-Party Partnerships in Credit Risk Management," *Deloitte Insights*, 2020, hal. 19-24.

perlindungan hukum yang memadai bagi kreditur.<sup>21</sup> Kebijakan-kebijakan ini dapat menciptakan lingkungan yang lebih kondusif bagi bank dalam mengelola risiko kredit dan menyelesaikan masalah kredit macet.

Di sisi lain, literasi keuangan masyarakat juga perlu ditingkatkan agar mereka lebih memahami hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit. Masyarakat yang lebih melek finansial akan lebih bijak dalam mengambil keputusan kredit dan lebih bertanggung jawab dalam memenuhi kewajiban pembayaran mereka. Dengan demikian, risiko kredit macet dapat diminimalkan dan bank dapat lebih fokus pada pengembangan bisnis dan peningkatan layanan kepada nasabah.<sup>22</sup>

Secara keseluruhan, pengambilalihan agunan debitur (AYDA) berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan instrumen hukum yang efektif dalam upaya mengatasi kredit macet. Meskipun terdapat berbagai tantangan dalam pelaksanaannya, dengan pendekatan yang tepat dan koordinasi yang baik antara bank, pemerintah, dan masyarakat, instrumen ini dapat memberikan solusi yang signifikan dalam mengurangi angka NPL dan meningkatkan stabilitas sistem keuangan. Bank perlu terus mengembangkan strategi dan kemampuan manajemen risiko kredit, serta memanfaatkan teknologi dan kerja sama dengan pihak ketiga untuk mengoptimalkan proses pengambilalihan agunan. Dengan demikian, diharapkan kredit macet dapat diatasi dengan lebih efektif dan sistem perbankan dapat lebih stabil dalam mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Pelaksanaan

---

<sup>21</sup> Ministry of Finance Indonesia, "Government Policies on Non-Performing Loans," *Ministry Report*, 2018, hal. 22-27.

<sup>22</sup> Financial Literacy Agency, "Enhancing Financial Literacy to Reduce NPL," *FLA Report*, 2019, hal. 35.

AYDA melibatkan peran notaris dalam pembuatan akta-akta autentik yang menjadi dasar hukum pengalihan hak atas agunan dari debitur kepada bank.<sup>23</sup>

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan AYDA seringkali menghadapi tantangan dan permasalahan. Penelitian yang dilakukan oleh Hartini pada tahun 2020 menunjukkan bahwa masih terdapat ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan AYDA, terutama terkait dengan peran notaris.<sup>24</sup> Ketidakpastian ini dapat menimbulkan sengketa antara bank dan debitur, menghambat proses penyelesaian kredit macet, dan merugikan kedua belah pihak.<sup>25</sup>

Di sisi lain, notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>26</sup> Namun, dalam praktiknya, masih terdapat notaris yang kurang memahami peran dan tanggung jawabnya dalam pelaksanaan AYDA. Hal ini dapat menyebabkan akta yang dibuat tidak sah atau cacat hukum, sehingga menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.<sup>27</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat kesenjangan (*das sein*) antara harapan akan kepastian hukum dalam pelaksanaan AYDA dengan kenyataan di lapangan yang masih diwarnai oleh ketidakpastian dan permasalahan hukum.<sup>28</sup> Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk dilakukan

---

<sup>23</sup> Pasal 15 ayat (1) UUHT.

<sup>24</sup> Hartini (2020) *PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN PENGAMBILALIHAN ASET DEBITOR (AYDA) UNTUK MENGATASI PENYELESAIAN KREDIT MACET (Studi Kasus Perbankan Kabupaten Pati)*. Masters thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> Ibid.

guna menganalisis peran notaris dalam menciptakan kepastian hukum dalam pelaksanaan AYDA, mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kepastian hukum tersebut, dan merumuskan rekomendasi untuk meningkatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan AYDA.

### **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana peran Notaris terhadap pelaksanaan pengambilalihan aset nasabah (AYDA) dalam kaitannya dengan memberikan kepastian hukum?
2. Bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit macet pada bank melalui pengambilalihan agunan debitur (AYDA)?

### **1.3 Batasan Masalah**

Penelitian ini dibatasi pada analisis peran notaris dalam menciptakan kepastian hukum dalam pelaksanaan AYDA berdasarkan UUHT. Penelitian ini tidak membahas aspek-aspek lain dari penyelesaian kredit macet, seperti restrukturisasi kredit atau penjualan agunan melalui lelang.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis peran notaris dalam pelaksanaan AYDA dan dampaknya terhadap kepastian hukum.
2. Mengevaluasi pelaksanaan penyelesaian kredit macet pada bank melalui pengambilalihan agunan debitur (AYDA).

### **1.5 Manfaat Penelitian**



1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perbankan dan hukum jaminan, dengan memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai peran notaris dalam menciptakan kepastian hukum dalam pelaksanaan AYDA.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan AYDA, seperti notaris, bank, debitur, dan pemerintah. Bagi notaris, penelitian ini dapat memberikan panduan dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dalam pelaksanaan AYDA. Bagi bank, penelitian ini dapat memberikan masukan dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan AYDA. Bagi debitur, penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai hak dan kewajibannya dalam proses AYDA. Bagi pemerintah, penelitian ini dapat memberikan masukan dalam penyusunan kebijakan terkait dengan pelaksanaan AYDA.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini terdiri dari lima bab, yaitu:

## **BAB I            PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II            TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi kajian teoritis mengenai kepastian hukum, hukum jaminan, hukum perbankan, dan peran notaris.

## **BAB III           METODE PENELITIAN**

Berisi penjelasan mengenai jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

## **BAB IV           HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Berisi hasil penelitian dan analisis data mengenai peran notaris dalam menciptakan kepastian hukum dalam pelaksanaan AYDA, faktor-faktor yang mempengaruhi kepastian hukum tersebut, dan rekomendasi untuk meningkatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan AYDA.

## **BAB V            KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab terakhir dari penelitian ini diambil kesimpulan dan saran yang akan menjawab permasalahan yang telah dikemukakan pada bab pertama diatas sehingga dapat berguna untuk pembahasan atas masalah yang lebih mendalam.